Département
du Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLÉ
1 Rue Pierre de Coubertin
68150 RIBEAUVILLÉ

****

N° : 2024.1.13

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
****

Séance du 14 mars 2024
Sous la Présidence de M. Umberto STAMILE

Nb de membres en exercice :
31

Nb de présents :
23

Nb d'absents :
8
- *dont suppléés :* 2
- *dont représentés :* 4

Votants :
29
- *dont « pour » :* 29
- *dont « contre » :* 0
- *dont abstention :* 0

OBJET : ZAE DE RIQUEWIHR – BAIL A CONSTRUCTION AVEC LA SCI KUHLMANN POUR L'ENTREPRISE COSTRAL

POINT 6.4 DE L'ORDRE DU JOUR

COSTRAL, l'une des entreprises emblématiques du secteur, cherche à se développer depuis plusieurs années. Différentes options ont été discutées, travaillées conjointement, sans succès. Pour finir, le projet d'extension s'est concrétisé l'an passé sur un terrain déjà propriété de l'entreprise ; après que la faisabilité au titre des règles d'urbanisme ait été garantie.

Le projet consiste à construire un bâtiment de 1 400 m2 accueillant des activités industrielles et tertiaires avec une dizaine d'embauches à la clé. Le projet s'inscrit dans une politique de développement à l'international.

Le terrain d'assise du projet de construction sert aujourd'hui de stationnement aux salariés. Du strict point de vue de l'urbanisme, le Permis de Construire autorisé le 28 décembre 2023 se suffit à lui-même pour le stationnement. C'est-à-dire que le projet prévoit un nombre de places de stationnement qui correspond aux exigences réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Pour autant, la demande de COSTRAL était d'assurer davantage de stationnement pour ses salariés.

La configuration de la ZAE, qui date de la fin des années 90, a permis d'envisager l'optimisation des espaces affectés à la voirie ou à la végétation avec une privatisation partielle. D'autant que les espaces considérés n'ont jamais fait l'objet de classement dans le domaine public de la commune. Désormais, en vertu du transfert de compétence « développement économique » intervenu en date du 1er janvier 2017 de part la loi et concrétisé par le PV de transfert de la ZAE, il appartient à la CCPR de déterminer la vocation de ces espaces relevant du domaine privé de la collectivité. Ce, même s'ils sont ouverts à la circulation publique et qu'ils relèvent par le fait de la compétence du Maire en matière de sécurité publique.

Deux espaces ont été déterminés pour faire l'objet de détachements parcellaires et être privatisés dans le cadre d'un bail à construction :

- Le premier est l'arrondi de 2,46 ares au Nord de la ZAE en bordure de voirie existante pour création de 13 places de stationnement ;
- Le second est un espace de voirie existante de 4,99 ares pour création de 18 places de stationnement.

Ces places seront aménagées par le preneur avec un mélange terre-pierre de manière à ne pas imperméabiliser les sols. Les aménagements considérés ont été discutés avec les entreprises riveraines et adaptés pour tenir compte des contraintes de fonctionnement et des projets de chacun.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

La Société Civile Immobilière KUHLMANN est le support pour un bail à construction au profit de l'entreprise COSTRAL de RIQUEWIHR.

8	###/102	Pfaffenbrunnen	00 ha 02 a 46 ca	sol
8	###/102	Pfaffenbrunnen	00 ha 04 a 99 ca	sol

Soit un total de 7,45 ares de terrain, section 8. Le prix de vente du terrain est ainsi constitué : 7,45 ares à 2 000€/are, soit 14 900€ HT. Le bail à construction est donc proposé pour un montant de 14 900€ HT, les frais de Notaire et de géomètre étant en plus à la charge du preneur, pour une durée de 50 ans.

Les modifications de signalisation routière horizontale et verticale seront à la charge de la CCPR en application de l'arrêté municipal de circulation qu'il conviendra de prendre pour la gestion des flux des véhicules.

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

VU le procès-verbal de transfert de la ZAE de RIQUEWIHR à la CCPR du 2 novembre 2020 ;

VU l'avis de France Domaines du 13 septembre 2023 ;

VU le projet d'aménagement des espaces du 21 décembre 2023 ;

VU le PVA provisoire du géomètre du 7 février 2024 ;

VU le plan des réseaux sur les parcelles considérées ;

VU l'avis favorable de la Commission Développement Economique du 13 février 2024 ;

VU le projet de bail à construction du 4 mars 2024 ;

SUR PROPOSITION des Commissions Réunies en leur séance du 7 mars 2024 ;

SUR les exposés préalables résultant de la note explicative de synthèse ;

Et

Après en avoir délibéré,

1° AUTORISE

- *le bail à construction, commune de RIQUEWIHR, section 8, sur six parcelles en cours d'inscription au Livre Foncier, pour 7,45 ares, au profit de la SCI KUHLMANN, gérant Frédéric et Anne KUHLMANN, dont le siège social est 8, rue de la fontaine - 68 150 HUNAWIHR, immatriculée au RCS de COLMAR n°347 746 661, au prix de 14 900€ HT, les frais de Notaire et de géomètre étant en plus à la charge du preneur ; pour une durée de 50 ans ;*

2° AUTORISE

- *la constitution à titre gratuit des servitudes de passage, maintient, pose, entretien, réparation de tous réseaux sur les parcelles considérées ;*

3° AUTORISE

- *M. le Président ou son représentant M. le Vice-président à signer le bail à construction établi par Maître THUET, Notaire à MULHOUSE et à signer tous documents afférents.*

ADOPTE A L'UNANIMITE

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Pour extrait conforme
A Ribeauvillé, le 19 mars 2024

Le Président,

M. Umberto STAMILE

La Secrétaire de séance,

Mme Elisabeth SCHNEIDER

Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision conformément à l'article L 2131-1 et L 2131-2-1 du CGCT compte tenu de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat effectués en date du 18 mars 2024 et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de cette date.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Hau-Rhin

Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin

Cité administrative - Bâtiment B
3 rue Fleishhauer
68026 COLMAR Cedex

Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien Paffenhoff

Courriel :sebastien.paffenhoff@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 34 46 82 75

Réf DS:12717823
Réf OSE : 2023-68277-42573

Le 13/09/2023

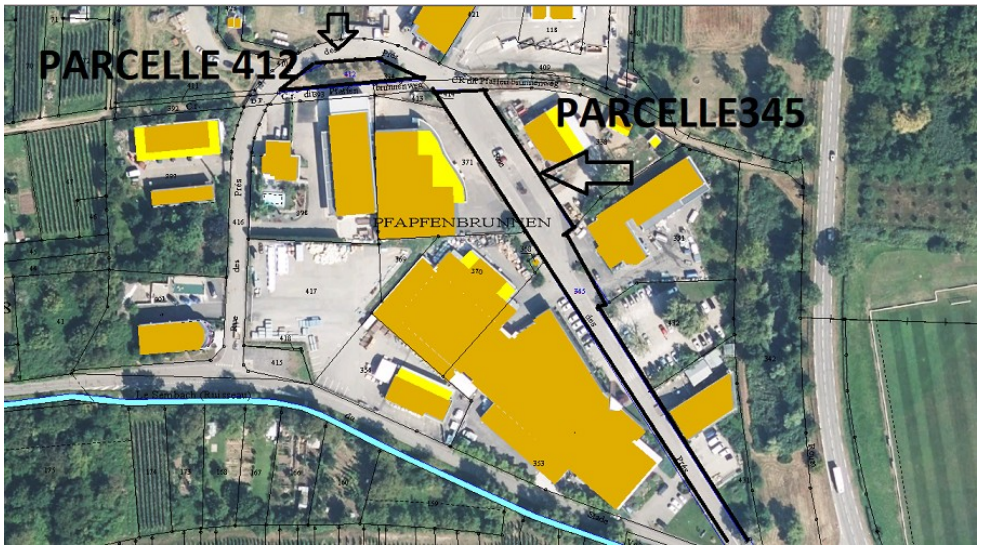
Le Directeur départemental des Finances publiques du Haut-Rhin

à

COMMUNAUTÉ DE COMMUNE DU PAYS DE RIBEAUVILLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :	Terrains situés en Zone d'activité économique.
Adresse du bien :	Lieu-dit Pfaffenbrunnen à Riquewihr
Valeur :	**19 400 €,** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. David Fesselet

2 - DATES

de consultation :	29/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/08/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local…)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de vente à l'entreprise Costral en vue de réaliser des places de stationnement.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Centre-Alsace, route des vins.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Zone d'activité de Riquewihr. Accessibilité via la D18.

Parcelle 412 : elle dispose d'un accès direct à la voie publique.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	N°	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Surface de l'emprise à détacher
Riquewihr	08	345	Pfaffenbrunnen	25,79 ares	5,67 ares
Riquewihr	08	412	Pfaffenbrunnen	4,03 ares	4,03 ares
			TOTAL		9,7 ares

4.4. Descriptif

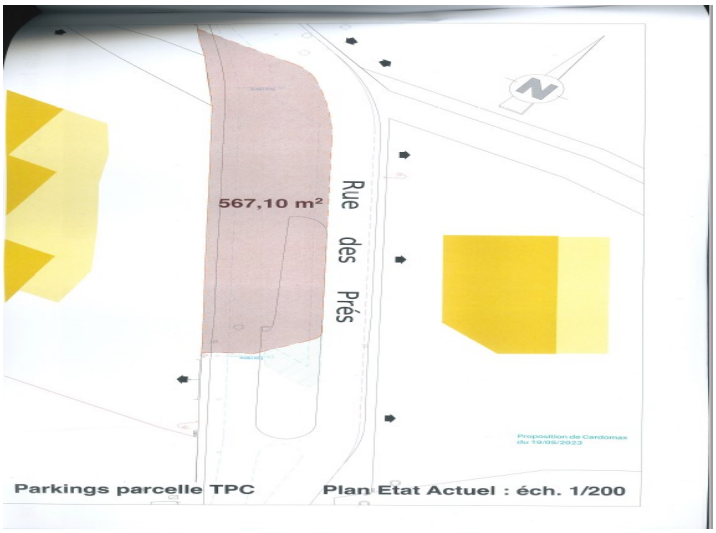
- Parcelle 345 : terrain nu planté de quelques arbres.

Configuration en forme de demi ellipse.

Profondeur d'environ 10 mètres au centre de la parcelle.

- Parcelle 412 : elle est actuellement en nature de voirie.

L'emprise à détacher à une largeur d'environ 10 mètres .



REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé suite au transfert de compétence au 01/01/2017.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UE du PLU de Riquewihr modifié le 26/01/2023.

Extraits de règlement :

<<La zone UE correspond à une zone économique qui se localise en bordure de la Route des Vins.

UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d''industrie, d'exploitation agricole ou forestière ou d'entrepôt, de services publics ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer de manière satisfaisante dans le site et de ne pas créer de gêne incompatible avec la proximité des habitations et de ne pas compromettre la sécurité et la salubrité publique.

2.2. L'agrandissement ou la transformation des établissements existants, les changements de destination des locaux à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage et la proximité des quartiers d'habitation, et à condition de ne pas créer de logement.

2.3. Les logements de service ou locaux de gardiennage s'ils sont indispensables à l'activité du site, à raison d'un au maximum par établissement, sans possibilité d'extension ultérieure, à condition d'être intégré au volume du bâtiment d'activité dont il dépend et de ne pas comprendre d'annexe. Ils représenteront au maximum le tiers de la surface de plancher du bâtiment d'activité dont ils dépendent sans dépasser 80m² de surface de plancher

UE 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance **au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.** Toutefois, les constructions de faible emprise tels que transformateurs électriques, locaux-poubelles pourront être implantés à l'alignement des voies.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

UE 7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points **sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.**

7.2. Toutefois, d'autres implantations sont autorisées en cas de servitude de cours commune, de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, ou en cas d'adossement à un bâtiment existant sur la limite >>

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

DATE extraits d'acte	COMMUNE	ADRESSE	NATURE	ZONE	SECTION	N° PLAN	SURFACE en ares	PRIX	VALEUR /ARE	OBSERVATIONS
12/07/2018	Bennwihr	rue du canal	TI	UE	AA	192	0,09	180 €	2 000 €	Com com Pays de Ribeauvillé à SC – cession à titre de régularisation
28/05/2020	Bergheim	Hexenplatz	TI	AX	35	288,287	30	90 000 €	3 000 €	Ville à SCI. . Terrain situé le long piste cyclable au Nord de la commune, près de la station d'épuration. Viabilités à proximité. Zonage permet constructions à destination artisanat + logements sous conditions.
01/10/2018	Ribeauvillé	rue des hirondelles	TI	Auh	38	411,414,	27,4	95 900 €	3 500 €	Ville de Ribeauvillé à SCI . Parcelle viabilisée selon consultant. Situé à côté leclerc et casino Barrière.
02/02/22	Guémar	Rotenbergerweg	TI	Auc	23	161,163,162	34,8	121 800 €	3 500 €	Com com à SCI – ZA du Muehlbach – Lots 9a, 9b et 9c.
25/05/2022	Ostheim	Birgelsgaerten	TI		AA ; 21	100,112 ; 145,144	16,04	89 824 €	5 600 €	Com com à SCI – terrain situé dans ZAE
								médiane	3 500 €	

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Aucun terme récent de comparaison n'a été identifié dans la petite zone d'activité économique de Riquewihr qui est assez ancienne.

On notera toutefois qu'elle semble particulièrement demandée du fait de sa situation privilégiée.

Une vente, citée à titre d'information du fait de son ancienneté, est ainsi intervenue en 2008 sur la parcelle sise section 08 n° 432 au prix de 180 000 €, pour une surface de 15 ares (soit 12 000 € l'are) : cette parcelle forme un terrain à bâtir.

L'étude de marché actualisée de terrains situés dans des zones d'activité à Ribeauvillé et des communes proches donne une médiane de 3 500 € l'are, les prix varient de 2 000 € à 5 600 € l'are.

La parcelle et l'emprise à estimer souffrent d'éléments de moins value : du fait de leurs surfaces et profondeurs réduites, elles ne semblent pas pouvoir être surbâties de bâtiments autorisés dans la zone UE, seules des extensions de bâtiments existants pourraient être éventuellement envisagées.

En raison des éléments de moins-value précités, on retiendra un terme bas de l'étude de marché à 2 000 € l'are.

Soit un total de 9,7 ares X 2 000 € = 19 400 € .

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **19 400 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **17 000 €**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

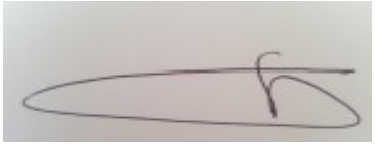
11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation, l'évaluateur



Sébastien PAFFENHOFF

Inspecteur des Finances Publiques,

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Département
HAUT-RHIN

Commune
RIQUEWIHR

Tribunal d'instance
COLMAR

Date de dépôt

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

6463 PVA
(Avril 1992)

PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884
applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT

Section : 8 Numéros : 345/135, 412/102, 414/135

PERSONNE AGRÉÉE POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

À SÉLESTAT, le 25/01/2024

Le Géomètre-expert,

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
V. ROTH & J. SIMLER
CABINET UN POINT SIX
CS 80008
67608 SÉLESTAT CEDEX
N° D'INSCRIPTION 2020B400003

DIV20230802820aa SL

CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

À ....., le .....

L'Inspecteur,

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

N° 6463 PVA – IMPRIMERIE NATIONALE 2003 443398 D – Juillet 2003 – 3 013882 1 ▶ 8

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

SITUATION ANCIENNE

Section	Numéro parcellaire	Livre foncier – Feuillet	Livre foncier – Numéro d'ordre	Nom, profession, domicile du propriétaire	Contenance ha	Contenance a	Contenance ca	Nature de culture Désignation des bâtiments
1	2	3		4	5			6
8	412			Communauté de Communes du Pays de Ribeauville,		04	03	Sol
	102			Représentée par le Président,				
				M. STAMILE Umberto				
				1 Rue Pierre de Coubertin				
				68150 RIBEAUVILLE				
8	345			Idem		25	79	Sol
	135							
8	414			Idem			02	Sol
	135							
				Total :		29	84	

SITUATION NOUVELLE

Section	Numéro parcellaire	Livre foncier – Feuillet	Livre foncier – Numéro d'ordre	Nom, profession, domicile du propriétaire	Contenance ha	Contenance a	Contenance ca	Nature de culture Désignation des bâtiments
7	8	9		10	11			12
				Lieudit : Rue des Prés				
8		(1)		Comme Colonne 4		02	46	Sol
	102							
8		(2)		Idem		01	57	Sol
	102							
8		(3)		Idem		20	80	Sol
	135							
8		(4)		Idem		04	99	Sol
	135							
8		(5)		Idem			02	Sol
	135							
				Idem			00	Sol
				Total :		29	84	

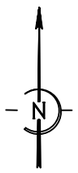
REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

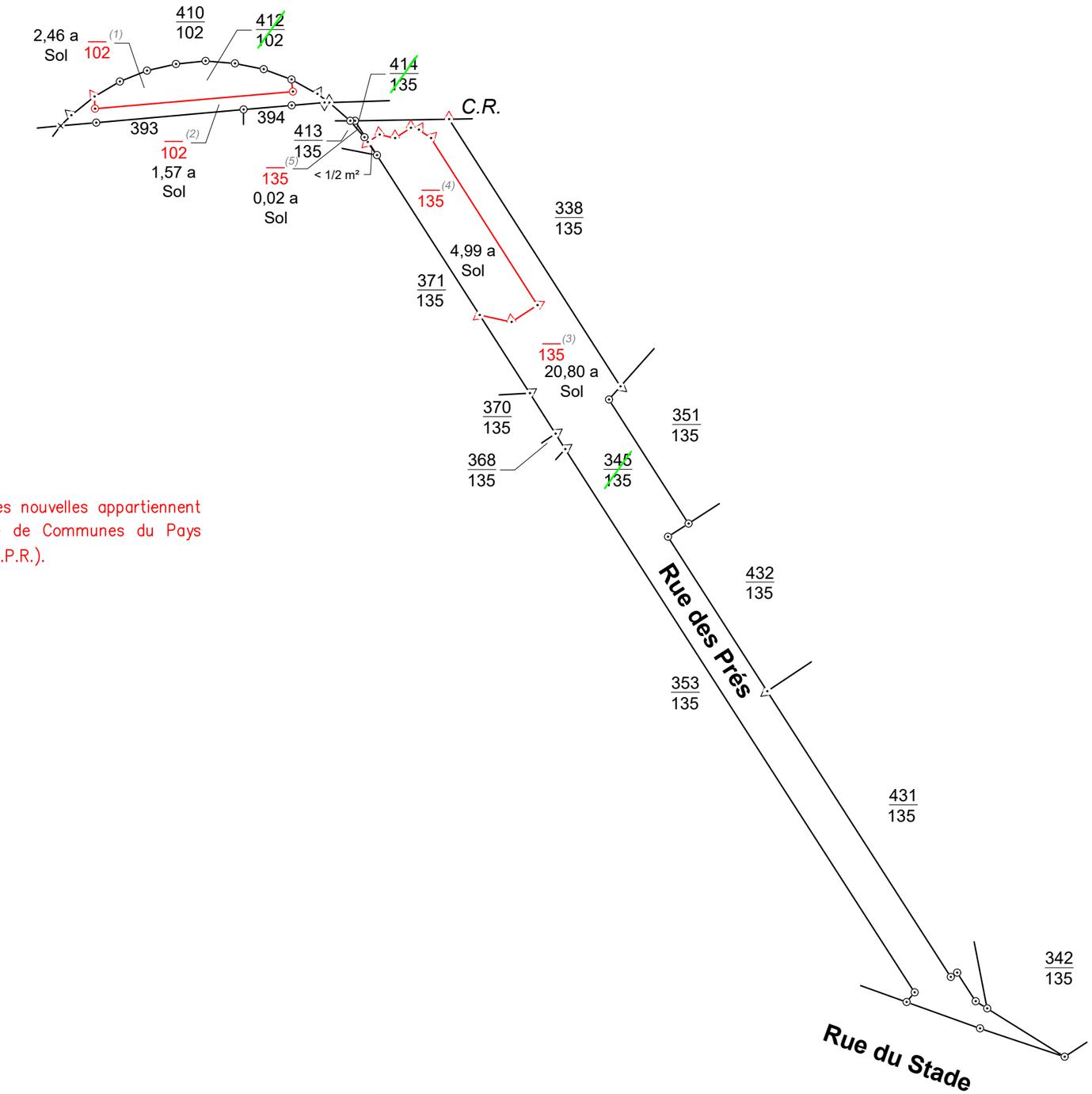
Commune de RIQUEWIHR

Section 8

Échelle 1 / 1000

P.V.A. n° _____





Toutes les parcelles nouvelles appartiennent à la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé (C.C.P.R.).

20230802820SL

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
V. ROTH & J. SIMLER
CABINET UN POINT SIX
CS 80008
67608 SÉLESTAT CEDEX
N° D'INSCRIPTION 2020B400003

Date : 25/01/2024

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Projet 2

CRPCEN : 68020
20840803
PYT/ST/AD

REPERTOIRE : DU

BAIL A CONSTRUCTION
Par
La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R.)
Au profit de
La société dénommée SCI KUHLMANN

ZAE à RIQUEWIHR (68340)

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A MULHOUSE, 3 Porte du Miroir, au siège de l'Office notarial ci-après nommé,
Maître Pierre-Yves THUET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 3 Porte du Miroir,

À RECU, **à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL À CONSTRUCTION.**

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "BAILLEUR" -

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R.)**, personne morale de droit public située dans le département du

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Haut-Rhin, dont l'adresse est à RIBEAUVILLE (68150), 1 Rue Pierre de Coubertin, identifiée au SIREN sous le numéro 246800577.

Dénommée ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **SCI KUHLMANN**, Société civile immobilière au capital de 720,00 €, dont le siège est à HUNAWIHR (68150), 8 rue de la Fontaine, identifiée au SIREN sous le numéro 347746661 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR.

Dénommée ci-après par le vocable le "PRENEUR".

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R.)** est représentée à l'acte par :
Monsieur **Umberto STAMILE**, Maire de la Commune de GUEMAR, agissant en sa qualité de Président, ayant son domicile professionnel au siège de la Communauté de Communes, nommé à ces fonctions par délibérations du Conseil de Communauté du 11 juillet 2020, dont copie ci-annexée.

Il est rappelé que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (CCPR) s'est substituée de plein droit à la Commune de RIQUEWIHR depuis le 1er janvier 2017 en application de la loi NOTRe et selon délibérations du Conseil de Communauté du 5 décembre 2017 et « *convention fixant les conditions financière et patrimoniales des transferts des zones d'activité de la commune de RIQUEWIHR à la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé* » dont des extraits demeurent ci-annexés.

Les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE modifiés en application de la Loi NOTRe, ont été approuvés par arrêté Préfectoral du 15 mai 2017 dont copie ci-annexée.

Le procès-verbal de transfert en pleine-propriété des biens meubles et immeubles entre la commune de RIQUEWIHR et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE est daté du 2 novembre 2020. Une copie est annexée.

COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La communauté de communes agit aux présentes dans le domaine de compétences qui lui est accordé par les dispositions de l'article L 5214-16 du Code général des collectivités territoriales.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du #### 2024 télétransmise à la Préfecture le ### 2024, dont une copie, qu'il déclare conforme, est annexée.

La décision a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du #### dont une copie est annexée.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée SCI KUHLMANN est représentée à l'acte par :

Monsieur **Frédéric KUHLMANN** agissant en sa qualité de co-gérant de ladite société ayant tous pouvoirs en vertu des statuts et de la loi # et spécialement habilité en vertu des délibérations prises par l'assemblée générale des associés le ### 2024 ainsi qu'il résulte du procès-verbal dont une copie, qu'il déclare conforme, est annexée.

DÉCLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes.
Le représentant du preneur déclare notamment :

- Que l'identité de la société est conforme à celle figurant en tête des présentes.

- Que la société n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptible de l'être.

- Qu'elle ne fait l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause sa faculté de contracter aux présentes.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **PRENEUR** sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

TERMINOLOGIE

Il est précisé qu'au cours du présent acte :

Le terme « Bailleur » désignera le bailleur dont la comparution figure ci-avant.
Le terme « Preneur » désignera le preneur dont la comparution figure ci-avant.
Le terme « Parties » désignera ensemble le Bailleur et le Preneur.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Le terme « acte » désignera le présent acte de bail à construction.
Le terme « terrain » ou « Bien » désignera le terrain loué objet du présent bail à construction.

Les termes immeuble ou construction ou constructions désigneront les biens immobiliers devant être édifiés par le preneur sur le terrain.

Il est ici précisé que cette liste n'est pas limitative, d'autres termes pourront être définis dans le corps de l'acte.

EXPOSE

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

PROPRIÉTÉ DU TERRAIN

La C.C.P.R, bailleur, est propriétaire de parcelles dans la ZAE du PFAFFENBRUNNEN suite au transfert de compétence « développement économique ».

La SCI KUHLMANN est propriétaire d'un ensemble immobilier dans cette ZAE loué à la société COSTRAL qui souhaite s'étendre pour développer son activité.

Le projet consiste à construire un bâtiment de 1.400 m2 accueillant des activités industrielles et tertiaires sur le terrain appartenant à la SCI KUHLMANN servant actuellement de stationnement aux salariés pour lequel le permis de construire a été délivré le 29 décembre 2023 sous numéro PC 068 277 23 C0016. Une copie de l'arrête n°442/2023 est annexée.

Ce permis de construire est devenu définitif par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi qu'il en est justifié par une attestation délivrée par l'autorité ayant accordé le permis, attestation en date du #### annexée.

Afin de permettre d'assurer davantage de stationnement pour ses salariés, il a été retenu la solution de créer de nouveaux emplacements sur des parcelles appartenant à la C.C.P.R..

STRUCTURE JURIDIQUE RETENUE

Le bailleur a décidé de concéder pour une période de longue durée un droit réel immobilier au preneur à charge pour ce dernier de réaliser sur les parcelles concernées ci-après désignées **tous les travaux d'aménagement des places de parkings avec un mélange terre-pierre de manière à ne pas imperméabiliser les sols.**

Les parties déclarent que les aménagements considérés ont été discutés avec les diverses entreprises riveraines de la zone et adaptés pour tenir compte des contraintes de fonctionnement et des projets de chacun.

Pour réaliser cette opération, les parties en commun accord avec la Commune de RIQUEWIHR ont convenu de retenir comme moyen juridique le bail à construction tel qu'il se trouve défini par les articles L. 251-1 à L. 251-9

Commenter [ST]: A fournir

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

du Code de la construction et de l'habitation et les décrets pris pour son application.

TRAVAUX PROJETÉE

Preneur

Le preneur se propose de faire réaliser sur le terrain loué :

- 13 places de stationnement sur la parcelle arrondie de 2,46 ares au Nord de la ZAE,
- 18 places de stationnement sur la parcelle de #### ares

Demeureront ci-annexés les plans suivants :
. un plan masse de la zone,
. un jeu de plans établis par M. Daniel KUHLMANN – société d'architecture GILCH-KALK-GILCH à STRASBOURG-OBERHAUSBERGEN (67205) 7 rue du Parc, certifiés par le preneur et approuvés par le bailleur.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation quand il y a lieu, ont été précisés dans un descriptif technique devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction de l'immeuble et de ses équipements extérieurs.

Ledit descriptif des conditions et caractéristiques techniques de l'opération dont une copie demeure annexée aux présentes a été établi par société d'architecture GILCH-KALK-GILCH à STRASBOURG-OBERHAUSBERGEN.

C.C.P.R.

Les modifications de signalisation routière horizontale et verticale seront à la charge de la C.C.P.R. en application de l'arrêté municipal de circulation qu'il conviendra de prendre pour la gestion des flux des véhicules.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le bailleur, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Au preneur, ici présent et qui accepte,

le terrain à bâtir dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A RIQUEWIHR (HAUT-RHIN) 68340 lieudit « PFAFFENBRUNNEN », ZAE DU PFAFFENBRUNNEN »

Les parcelles

Commenter [ST]: 4,99 ares ou 5,06 ares ?

Commenter [ST]: A fournir

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	#1/102	Pfaffenbrunnen	00 ha 02 a 46 ca	sol
8	#4/135	Pfaffenbrunnen	00 ha 04 a 99 ca	sol

Commenter [ST]: + autres parcelles ?

Commenter [ST]: En attente

Commenter [ST]: Cette parcelle est-elle à inclure dans le bail ?

Total surface : 00 ha 07 a ###52 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Sont annexés :
- Le croquis d'arpentage,
- un plan cadastral.

Le **PRENEUR** déclare en outre avoir parfaite connaissance de l'implantation du bien, de son environnement actuel et futur comme étant propriétaire à proximité.

Division cadastrale

Les parcelles objet des présentes sont issues du domaine privé cadastré.

Suivant procès-verbal d'arpentage établi par le CABINET UN POINT SIX, Géomètre-Expert à SELESTAT le 25 janvier 2024, certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le ## 2024 sous numéro #### :

- La parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	412/102	Pfaffenbrunnen	00 ha 04 a 03 ca	sol

a été divisée en deux parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	#1/102	Pfaffenbrunnen	00 ha 02 a 46 ca	sol
8	#2/102	Pfaffenbrunnen	00 ha 01 a 57 ca	sol

- La parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	345/135	Pfaffenbrunnen	00 ha 25 a 79 ca	sol

a été divisée en deux parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	#3/135	Pfaffenbrunnen	00 ha 20 a 80 ca	sol
8	#4/135	Pfaffenbrunnen	00 ha 04 a 99 ca	sol

- La parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	414/135	Pfaffenbrunnen	00 ha 00 a 02 ca	sol

a été divisée et renommée

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	#5/135	Pfaffenbrunnen	00 ha 00 a 02 ca	sol

Une copie est annexée.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

BORNAGE

Le **PRENEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.
Ce bornage a été établi par le CABINET UN POINT SIX, Géomètre-Expert à SELESTAT le ### , ainsi qu'il résulte du certificat annexé.

Commenter [ST]: A fournir

Commenter [ST]: Votre requête a fait l'objet d'une ordonnance intermédiaire du juge : il vous reste à produire un extrait d'acte pour le cadastre

ORIGINE DE PROPRIETE - LIVRE FONCIER

Le **BIEN** est actuellement encore inscrit au livre foncier de RIQUEWIHR au nom de :
« La Commune de RIQUEWIHR »

à laquelle s'est substituée de plein droit la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE en vertu de l'article L 5214-21 du Code Général des Collectivités Territoriales comme indiqué ci-avant.

Procès-verbal de transfert en pleine propriété
Selon délibérations :
- du conseil de la Communauté des Communes du Pays de Ribeauvillé en date du 05 décembre 2017,
- du conseil municipal de la Commune de Riquewihr du 30 août 2018, il a été décidé le transfert de propriété des parcelles appartenant à la Ville de Riquewihr dans la Zone Artisanale et Economique dénommée « ZAE du Pfaffenbrunnen » au profit de la Communauté des Communes du Pays de Ribeauvillé, aux termes d'un procès-verbal de transfert, en date du 02 novembre 2020, dont une copie demeure ci-annexée.

La transcription préalable a été préalablement requise au livre Foncier de Riquewihr par la Communauté des Communes du Pays de Ribeauvillé suivant requête du 4 décembre 2023.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** fait partie du domaine privé de la Communauté de Communes.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le bailleur déclare que le BIEN présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro 068 277 23 C0025, le 27 juin 2023 pour la seule parcelle de souche cadastrée Section 8 n°412/102.
Les parties ont dispensé le notaire soussigné d'obtenir un certificat d'urbanisme pour les autres parcelles.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Un extrait du PLU relatif à la zone UE est également annexé.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Le PRENEUR :

. S'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

. Reconnaît que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

SITUATION LOCATIVE

Le bailleur déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation ou réquisition de quelque nature que ce soit.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Compte tenu du découpage parcellaire réalisé en prévision des présentes, divers réseaux et éclairage alimentant la ZAE sont situés dans l'emprise des parcelles louées ainsi qu'il résulte du plan « servitudes » ci-annexé.

En conséquence, les parties stipulent ce qui suit :

Servitude de passage de tous réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant, PRENEUR aux présentes,

constitue à charge des parcelles louées cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
8	#1/102	Pfaffenbrunnen	00 ha 02 a 46 ca	sol
8	#4/135	Pfaffenbrunnen	00 ha 04 a 99 ca	sol

et au profit du fonds dominant, constitué par les parcelles cadastrées :

##################

ce qui est accepté par le BAILLEUR, par son représentant es-qualité,

Commenter [ST]: A prévoir dans la délibération

Commenter [ST]: + autres parcelles ?

Commenter [ST]: Références cadastrales de toutes les parcelles formant la voirie à communiquer svp

Commenter [ST]: Est-ce ce qui est souhaité ?

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

- un droit de maintenir, de poser, entretenir, réparer dans le sous-sol de la ou des parcelle(s) servante(s), toutes les canalisations et réseaux secs et humides nécessaires tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines notamment les gaines permettant l'alimentation en électricité, en gaz, éclairage public et réseaux divers,
ainsi qu'un droit d'accès pour leur entretien et leur réparation,

- un droit de passage permettant aux préposés ou entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux secs et humides compris dans le sol du fonds servant

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également le maintien des regards ## compteurs en surface ou enterrés.

Commenter [ST]: Est-ce utile ?

Commenter [ST]: A voir

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Le propriétaire du fonds dominant devra user de ses droits en bon père de famille et remettre le fonds servant dans son état primitif chaque fois qu'il aura dû intervenir sur les réseaux ; le tout, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à la mise en place des nouveaux réseaux à ses frais exclusifs par les services compétents aux normes en vigueur selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

Il devra faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à ces canalisations ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

En cas d'évolution des normes, le propriétaire du fonds servant autorise dès à présent les travaux d'adaptations rendus nécessaires par l'évolution de la réglementation et concernant les raccordements et branchements pour permettre leur adaptation aux nouvelles conditions techniques et règlementaires.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

DURÉE D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

En application de l'article 705 du Code civil, la servitude s'éteindra au moment de la cessation du bail pour lequel elle est constituée, les droits réels représentant les fonds servant et dominant étant alors réunis dans la même main.

Les parties requièrent l'inscription de la servitude constituée au livre foncier.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

INDEMNITÉ

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du loyer, comme formant un global dans l'opération de louage.

Commenter [ST]: Je ne dispose pas de la copie de cet acte de 1924 (commandée au livre foncier) Les parcelles louées sont-elles concernées ?

CONDITIONS GÉNÉRALES

1) Etat

Le preneur prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le preneur déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires aux travaux envisagés.

2) Servitudes

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À cet égard, le bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Servitudes existantes

Le bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

Ainsi, les parcelles de souche cadastrées Section 8 n°345/135 et n°414/135 sont grevées de l'inscription suivante au livre foncier :

Numéro AMALFI : S2007KAY006307
*Libellé : **Droit de passage à pied et avec voiture***
Complément d'information :
1/ Inscription initiale : - N° d'ordre de l'inscription : 1
- Fondement(s) : acte du 16/04/1923
- Informations complémentaires : Réf. feuillets fonds dominants: ft. 588 n°6 - Ci-reporté le 13/04/1976
2/ Modification : Cft acte reçu le 13 Novembre 2023 par Me ZOBLER, Notaire à Ribeauville - Rep 16074 -
Fonds servant(s)
RIQUEWIHR S 9 N° 0023
Fonds dominant(s)
RIQUEWIHR S 8 N° 0338 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0342 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0345 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0351 / 0135

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

RIQUEWIHR S 8 N° 0354 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0369 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0371 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0413 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0414 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0431 / 0135
RIQUEWIHR S 8 N° 0432 / 0135
Descriptif fonds dominant(s) non inscrit(s) au LF :
Fonds dominant(s) issu(s) de la reprise des données : S C n° 189

Le preneur déclare en avoir parfaite connaissance et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

Le bailleur déclare :

- qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune autre servitude quelconque sur le bien loué ;

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;

- que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le preneur, à l'exception de ce qui a été indiqué ci-dessus concernant les réseaux secs et humides,

- que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

PROJET

DUREE DU BAIL

DURÉE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **cinquante (50) ans**
qui commencera à courir ## rétroactivement le ### ### pour se terminer le ### .

Commenter [ST]: Date rétroactive le cas échéant en fonction de la date de démarrage des travaux

PROROGATION

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Sa prorogation devra avoir une utilité économique démontrée.

Elle devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

CONDITIONS PARTICULIERES

ENGAGEMENT DE TRAVAUX

Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des aménagements et travaux conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède :

- dépose de l'enrobé, des bordures,
- repose de l'enrobé,
- travaux d'aménagement des emplacements de parking,
- dépose et repose bordure de trottoir,
- bordure T à douche chanfrein,
- marquage au sol en peinture
- clôture grillagées rigide d'une hauteur d'un mètre,
- barrière levante manuelle

Il ne pourra apporter au projet ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du bailleur à leur sujet.

Le preneur s'oblige à poursuivre les travaux jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement.

Les travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le preneur devra justifier auprès du bailleur du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux.
Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique.

Le preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement.

DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le preneur s'oblige à commencer les travaux de manière que les aménagements et les éléments d'infrastructure et d'équipement projetés soient totalement achevés au cours du ### trimestre 202###.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages.

En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

Commenter [ST]: A confirmer

Commenter [ST]: A préciser

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Au cas où le preneur n'aurait pas achevé les travaux dans ces délais, il sera redevable, envers le bailleur, à titre de stipulation de pénalité non réductible, d'une indemnité forfaitaire, fixée à ### par jour de retard jusqu'à complet achèvement des constructions, et payable à la fin de chaque semaine.
Le versement de cette indemnité ne fera pas obstacle au droit du bailleur d'exiger l'exécution des conditions du bail ou de poursuivre sa résiliation.

Commenter [ST]: A définir

Commenter [ST]: Délais à définir

DÉTERMINATION DE L'ACHÈVEMENT

Il est convenu entre bailleur et preneur que l'opération projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.
L'achèvement des travaux devra être notifié sans retard au bailleur.

La constatation de l'achèvement par le bailleur et le preneur ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le président du tribunal judiciaire de COLMAR sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du bailleur d'exiger cette conformité.

DÉTERMINATION DE LA CONFORMITÉ

Le preneur s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité auprès de la Mairie de RIQUEWIHR.

Il s'oblige à obtenir de l'administration une attestation certifiant la conformité des travaux avec le permis de construire ou que la déclaration n'a pas été contestée.

Le preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des travaux prévus au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles les aménagements doivent être réalisés, le bailleur disposera d'un délai de ### mois à compter de la constatation de l'achèvement dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder #### mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le bailleur pourra notifier au preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

notification conservera, au profit du bailleur, tous recours et actions contre le preneur.

Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les aménagements et constructions qu'il aura réalisés sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du bailleur.

Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des aménagements et constructions prévus au présent bail à construction.

Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur.
En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus.

Le preneur devra, dans le délai de #### mois à compter de la délivrance de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus, rendre compte au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil.
Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le preneur, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le preneur et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

ENTRETIEN DES AMÉNAGEMENTS ET TRAVAUX RÉALISÉS

Le preneur devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Le bailleur aura un droit de visite pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation petites ou grosses.

En cas de sinistre, le preneur sera tenu de procéder à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est ci-après exposé au paragraphe "Assurances".
En cas de destruction par cas fortuit, ou force majeure la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

CESSION - APPORT EN SOCIÉTÉ

Le preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.
Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.
Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.
Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction.

Le bailleur, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.
Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier au bailleur qui conservera tous droits vis-à-vis tant du preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.
Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au bailleur aux frais du cessionnaire.

LOCATIONS

Le preneur pourra louer librement les aménagements/constructions réalisés par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

CONTRIBUTIONS

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

ASSURANCES

Le preneur sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du bailleur.

Le bailleur aura toujours le droit de se substituer au preneur pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause.
Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le preneur devra rembourser au bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu pendant la durée du bail, le preneur sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction ou à la remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties.

Pour assurer au bailleur l'exécution par le preneur des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du bailleur le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire du lieu de la situation du bien rendue à la requête de la partie la plus diligente.
Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au bailleur l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le preneur devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du preneur comme l'accession du bailleur à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions du bien non détruites par le sinistre ; la redevance due par le preneur au bailleur sera réduite proportionnellement.

- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des aménagement réalisés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le bailleur reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (bailleur et preneur) dans les proportions suivantes :

- le bailleur aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;

- le preneur aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

RÉSILIATION

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non-respect des caractéristiques des aménagements et constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les deux mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- *si la résiliation a lieu après dix-huit années (18) de bail*, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient des travaux déduction faite d'un abattement de 8% par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si revente de l'immeuble entre temps ;

- *si la résiliation a lieu après moins de dix-huit (18) années de bail*, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

PROPRIÉTÉ DES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS

- Au cours du bail :

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- À la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le preneur pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevé les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au bailleur est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail :

- **Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente (30) ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition.**

- Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit (18) et trente (30) ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le bailleur d'un revenu foncier.

L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième.
Cet impôt peut être échelonné sur quinze (15) ans.

Si la vente du bien intervient avant les quinze (15) ans, le solde restant dû est exigible.
L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

###LOCATION À LA FIN DU BAIL - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Dans la mesure où le bailleur déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail le bien dont il s'agit, il s'engage à conférer au preneur aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le bailleur devra alors notifier au preneur, par acte extrajudiciaire, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le preneur disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du preneur dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le bailleur au preneur a les caractéristiques suivantes :

Commenter [ST]: A voir si souhaité ou non

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

- il ne pourra être dans sa durée d'exercice supérieur à ### années à compter du jour où le bailleur est devenu propriétaire des constructions ;

- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;

- les ayants-cause du bailleur sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;

- ce droit de préférence est personnel au preneur.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le preneur et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

LOYER

LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer **capitalisé pour la durée du bail d'un montant hors taxe de QUINZE MILLE QUARANTE EUROS (15.040,00 EUR)**
ce que le PRENEUR accepte expressément.

MODALITES DE PAIEMENT

Le **PRENEUR** a payé le loyer unique ci-dessus exprimé ce jour par la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Termites

Le bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance et à ce jour le terrain n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l' article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 ;
- qu'à sa connaissance le terrain n'est pas infesté par les termites ou autres insectes xylophages ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.
Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.
Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.
Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018. La commune se trouve en zone 3.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.
Le **PRENEUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour et qu'il en a pris connaissance.
Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation
Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance le bien n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Secteur d'information sur les sols
Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.
Il n'existe pas de secteur d'information sur les sols.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est compris dans l'état NOTARISQUES annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le bien est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.
La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le BIEN se trouve dans une zone à aléa moyen.
Une copie de la cartographie est comprise dans l'état NOTARISQUES annexée.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

Le bien n'est pas exposé.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES annexé.

Dans un rayon de 500 m autour de la parcelle, sont identifiés :
- 1 installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ou à enregistrement, installations qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients du fait de leur activité.

INSTALLATIONS CLASSÉES

Le bailleur et le preneur déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18 et L. 514-20 du Code de l'environnement , et dont les textes sont ci-après littéralement rapportés :

Article L. 512-18 du Code de l'environnement :
L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.
Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.
Article L. 514-20 du Code de l'environnement :
Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
À défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

À cet égard, le bailleur déclare :
- qu'aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la règlementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 n'a été exploitée sur le terrain ;
- qu'à sa connaissance le terrain n'est frappé d'aucune pollution, et qu'aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le terrain, en ce compris de stockage d'hydrocarbures ou de produits dérivés du pétrole ;

- que le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- qu'à sa connaissance il n'a pas été exercé sur le terrain d'activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement [air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple] ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l' article L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement , en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l' article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972 ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l' article L. 541-3 du Code de l'environnement

ARCHÉOLOGIE

Le bailleur déclare :

- qu'à sa connaissance il n'existe pas sur le terrain de vestiges visibles ou connus ;
- n'avoir reçu à ce jour aucune demande de fouilles ou de diagnostic archéologique.

En outre, le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de toute demande administrative d'établir un diagnostic archéologique et de la réalisation le cas échéant de fouilles archéologiques.

FISCALITE

DÉCLARATIONS FISCALES

###OPTION TVA

Le bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article 260 5° du Code général des impôts, opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, en conséquence il sera redevable de cette taxe lors de l'encaissement des loyers.

La base d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 266 5° du Code général des impôts, est constituée par la valeur du droit de reprise de l'immeuble qui doit revenir au bailleur, déduction faite du montant des loyers, et, s'il y a lieu de l'indemnité de reprise stipulée au profit du preneur, soit en l'espèce .

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties déclarent que la valeur du droit de reprise des constructions à la fin du bail est évaluée à ####

####Option absence TVA

Commenter [ST]: A voir si soumis à TVA ou non

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans et compte tenu de la qualité du bailleur.

Commenter [ST]: A préciser SVP

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts.

Les parties déclarent que la valeur du droit de reprise des constructions à la fin du bail est évaluée à ###

FORMALITES - CLOTURE

LIVRE FONCIER

Les parties requièrent au livre foncier de RIQUEWIHR :
. L'inscription du présent bail à construction au profit de la SCI KUHLMANN,
. L'ouverture d'un feuillet spécial,
. L'inscription des servitudes ci-dessus constituées pour la durée du bail.

Les parties renoncent à la notification prescrite par l'article 49 du décret du 18 novembre 1924, contre remise d'un certificat d'inscription entre les mains du notaire soussigné.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du preneur, qui s'y oblige ainsi que les frais d'arpentage.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

EXÉCUTION FORCÉE

Le PRENEUR se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

Il consent aussi à la délivrance immédiate à ses frais d'une copie exécutoire des présentes.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au preneur, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.
Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.
Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.
Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.
Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

PROJET

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES
Extrait des délibérations Copie de l'avis du domaine sur la valeur vénale
Copie du procès-verbal de transfert en pleine-propriété des biens meubles et immeubles entre la commune de RIQUEWIHR et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE du

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D

2 novembre 2020
Copie du procès-verbal des délibérations SCI KUHLMANN
Copie de l'arrêté de permis de construire
Plans masse de la zone Jeu de plans architecte
Croquis d'arpentage – plan cadastral
Copie du procès-verbal d'arpentage
Certificat d'urbanisme – extrait du PLU
Plan des réseaux
Etat des risques NOTARISQUES

DONT ACTE sur vingt-cinq pages

Comprenant **Paraphes**
- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture prise et faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	

PRENEUR	

NOTAIRE	

PROJET

REÇU EN PREFECTURE
le 18/03/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240314-2024_1_13-D